

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김용규 소유물건(2024타경551097)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 도솔20240819-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

도솔감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

김범동

감정평가액	이천이십팔만이천오백오십원정 (₩20,282,550.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	김용규 (2024타경551097)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.21	2024.08.19 ~ 2024.08.21	2024.08.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10 823 × --- 140	토지	58.79	345,000	20,282,550
		이	하	여	백	
	합계				₩20,282,550	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 시천동 소재 “시천공원 ” 동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 제 이론에 의거 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 감정평가 방법 개관

① 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③ 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 감정평가 방법 적용

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 08월 21일을 기준시점으로 함.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의하여 2024.08.19. ~ 2024.08.21. 동안 실지 조사를 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지의 위치 및 경계확인은 지적도 및 위성도, 관련 공부서류와 현장 확인 및 탐문조사 등에 의하였으나, 인접지와와의 경계여부가 불분명한 바, 정확한 경계 및 면적확정을 위해서는 별도의 지적측량을 요합니다.
- 2) 본건 토지는 공유지분의 토지로서, 매각지분 김용규 지분 전부에 관한 소유권일부에 대한 평가이며, 소유권일부의 위치와 경계의 확인이 불가능한 바, 본건 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하여, 지분비율로 감정평가액을 결정하였으니, 경매진행시 유의하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지 지상에는 소유자 미상의 비닐하우스1개동이 소재하는 것으로 추정가능하나, 구조, 면적, 이용상황, 철거 등이 용이하여, 이에 구매됨 없이 토지를 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

[1]. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	2024년 개별지가(원/㎡)
1	시천동 74-10	823	답	개발제한 자연녹지	@139,000

[2]. 공시지가기준법

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
#A	시천동 89	답	727	답	개발제한 자연녹지	맹지	사다리 평지	139,000

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 따라 국토교통부 장관이 월별로 발표하는 시·군·구의 지가변동률을 적용함.

(인천광역시 서구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.06.30	0.871%	2024년 06월 누계
2024.06.01~2024.06.30	0.190%	2024년 06월 지가변동률
누 계 (2024.01.01.~ 2024.08.21)	1.203% (1.01203)	$1.00871 \times (1 + 0.00190 \times 52/30)$

※ 미고시 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역내 에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토질, 토양, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래동향, 기타 등

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 비교표준지 대비 접근조건 등에서 대등하나, 획지조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)에서 인정되는 점 등을 참작함.

2) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	시천동 8x	답	727	개발제한 자연녹지	245,000	2022-02-21	담보
#2	시천동 9x-x	전	294	개발제한 자연녹지	342,000	2022-02-14	담보

* 선례의 상세주소는 개인정보차원에서 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	계약면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	계약일자
#3	시천동 1xx-xx	답	2,952	개발제한 자연녹지	1,116,250	378,000	2023-07-24
#4	시천동 1xx-xxx	과수원	562	개발제한 자연녹지	217,600	387,000	2022-04-13

* 사례의 상세주소는 개인정보차원에서 생략함.

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정

본건과 용도지역, 지목, 이용상황 등이 같거나 비슷하고 본건의 인근에 위치하는 거래 사례인 <연번 #3>을 기준으로 비준한 기준시점 현재의 표준지(A)의 가격과, 기준시점 당시 표준지(A)의 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인						산출 단가 (원/㎡)	산정 보정치
						접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계		
거래 사례	#3	378,000	1.00	1.01917	1.00	0.90	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918	353,656	2.514
표준 지	A	139,000	-	1.01203	-	-						140,672	

- *. 시점수정(인천광역시 서구 녹지지역 지가변동률, 2023.07.24. ~ 2024.08.21.): 1.01917
- *. 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)
- *. 개별요인 : 거래사례 대비 접근조건에서 열세하나, 획지조건에서 우세함.

5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

본건과 비교가능 한 인근지역의 평가선례, 지가수준 및 지가동향, 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여, 평가의 적정성을 기하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 2.50로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	139,000	1.01203	1.00	0.980	2.50	344,647	345,000

[3]. 거래사례비교법

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

구분	소재지	지목	계약면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	계약일자
#3	시천동 1xx-xx	답	2,952	개발제한 자연녹지	1,116,250	378,000	2023-07-24
#4	시천동 1xx-xxx	과수원	562	개발제한 자연녹지	217,600	387,000	2022-04-13

* 사례의 상세주소는 개인정보차원에서 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지의 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서, 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 <연번 #4>을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적으로 거래된 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

2022.04.13 ~ 2024.08.21 ≍ 1.03649 (인천광역시 서구 녹지지역).

5. 지역요인

본건 토지는 비교사례 인근지역에 소재하고 있어서 지역요인은 유사함.(1.00)

6. 개별요인

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#4	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931

본건은 거래사례 대비 접근조건 및 획지조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	387,000	1.00	1.03649	1.00	0.931	373,444	373,000

III. 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

1. 토지시산가액 검토

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	345,000	373,000	-

2. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 서구 시천동	74-10	답	개발제한구역 자연녹지지역	10 823 × --- 140	58.79	345,000	20,282,550	감용규 지분전부
합 계								₩20,282,550.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 시천동 소재 "시천공원" 동측 원거리에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근은 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하나, 배차시간 등을 고려하면 다소 불편할 수 있음.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지이며, 인접지를 통해서 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(자연녹지지역),
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,
과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

의견란 1.5. 그 밖의 사항 참고 바랍니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

본건 지목은 답이나, 현황 전으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 서구 시천동 74-10
-----	--------------------



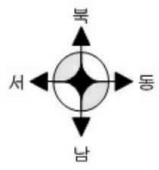
위치도



소재지 인천광역시 서구 시천동 74-10



지 적 도



No scale

